

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

a	b	a = Art der baulichen Nutzung
c	d	b = Zahl der Vollgeschosse
e	f	c = Grundflächenzahl (GRZ)
		d = Geschossflächenzahl (GFZ)
		e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
		f = Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
----	---

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
100	maximale Grundfläche (GR) in m² § 16 (2) Nr. 1 BauNVO siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1.2
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

BAUWEISE

□	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
△	Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-----	------------------------------

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
-----	---

VERKEHRSLÄCHEN

---	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

---	Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
-----	--

FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

---	Umformerstation / Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
-----	---

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VOR KEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

---	Fläche für Lärmschutzvorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
-----	---

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

---	Flurstücksgrenze
---	Flurgrenze
---	Wohngebäude mit Hausnummer
---	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
---	Verlängerung
---	Flurstücksnummer
---	Parallelzeichen
---	rechter Winkel
---	Bemaßungslinie

DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT

---	Flurstücksgrenze
---	Flurgrenze
---	Wohngebäude mit Hausnummer
---	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude/Garage
---	Verlängerung
---	Flurstücksnummer
---	Parallelzeichen
---	rechter Winkel
---	Bemaßungslinie

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Gronau, den 27.04.2016

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau (Westf.) hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 27.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 08.02.2016 bis einschließlich 08.03.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 08.02.2016 bis einschließlich 08.03.2016 stattgefunden.
Gronau, den 27.04.2016

Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.04.2016 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gronau, den 27.04.2016

Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

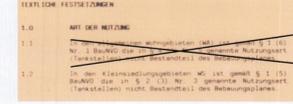
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan kann mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 20. Mai 2016 eingesehen werden.
Gronau, den 20. Mai 2016

Die Bürgermeisterin
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 208 „Buschgarten“, 4. Änderung, Stadtteil Epe

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der 2. Änderung gelten bis auf die nachfolgenden Ergänzungen fort.

Im Änderungsbereich werden die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208 gestrichen:



Im Änderungsbereich werden die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208, 2. Änderung gestrichen:

1.0 Art der Nutzung	1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell ausgeschlossen.
2.0 Maß der Nutzung	2.1 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA) des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die zulässige Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
Für Sattel-, Walmdach und Zeltdächer wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
Für Torment- und Pultdächer wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
(Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe ab Straßenkante)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenkante liegen.

3.0 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn ein Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Zum Gewässer Börsingbach ist ein Abstand von 1 m (gemessen ab Böschungsoberkante) einzuhalten.

8.0 Nebenanlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nachfolgenden Festsetzungen werden ergänzt:

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung

in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)
2.1.1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
2.1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Hauptanlagen (Wohngebäude) mit einer Grundfläche von höchstens 100 qm zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen bis zu 25 qm überschritten werden.
2.1.3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4.

Bei der Ermittlung des Maßes der zulässigen Grundfläche sind als maßgebliche Flächen nur Grundstücksflächen innerhalb des jeweiligen festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 oder WA 2 heranzuziehen.

2.2. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mit anzurechnen sind.

3.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO haben Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mindestens einen Abstand von 3,00 m zu den vorderen öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, unzulässig.

fassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Für das WA 1 werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
• Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 10,00 m darf nicht überschritten werden.
2.3.2. Für das WA 2 werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:
• Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt.
• Eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00 m darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.

2.4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der endgültigen Höhenlage der Erschließungsstraße, zu der das Bauvorhaben orientiert ist, in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche.

5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Im WA 2 darf das Geschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden.

Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufhöhe der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad ist unzulässig.

Hinweise

1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

2.0 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Artenschutz

Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Sofern bei den Abbruch- und Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z. B. Fledermäuse, Vögel) werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

4.0 Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)

6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05. November 2015 (GV NRW S. 741)

7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 20. Februar 2014



Regierungsbezirk Münster - Kreis Borken

Bebauungsplan Nr. 208 „Buschgarten“,

4. Änderung

Stadtteil Epe



Übersichtsplan BPL/BP208-4/SUB1.3/Satzungsbeschluss.mxd

Planstatus: § 10 BauGB Satzungsbeschluss

Planunterlagen: Liegenschaftskataster Stand 06/2015